

Ørland kommune
Alf Nebbs gate 1
7160 Bjugn
Avd. for plan og forvaltning

Steinkjer 04.08.2020

SØKNAD OM DISPENSASJONER FRA REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NIKOLINHAUGEN GNR. 61 BNR. 5, GARTEN

I forbindelse med tiltak på eiendommen GNR. 161 BNR. 161 i Ørland kommune, søkes det dispensasjoner fra reguleringsbestemmelsene i forbindelse med oppføring av fritidsbolig. Dispensasjonene omhandler følgende punkter i reguleringsbestemmelsene:

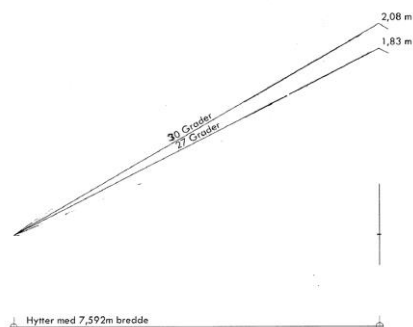
1. Takvinkel § 1.2
2. Gesimshøyde § 1.3
3. Arealformål § 3.1

Alle dispensasjonssøknadene er sammenfattet i denne søknaden, og beskrevet og begrunnet hver for seg.

1. Takvinkel

I reguleringsbestemmelsene står det i § 1.2 som omhandler etasjetall, takform og bygningens utforming, at bygningen skal ha saltak og at det tillates en takvinkel mellom 22 og 27 grader. Det søkes om å sette opp en hytte fra leverandøren Ranahytta, med saltak og en takvinkel på 30 grader. Ved en takvinkel på 30 grader oppnås det en god hems og 2 soverom på hems. Tomten er smal og gir begrensninger i utforming av hytten. Ved å bygge en hytte med oppholdsrom og soverom på hems, vil det da bli en familiehytte med god plass og utnyttelse. Vi som tiltakshaver, har en voksen sønn som er autist og som er med oss i ferie og fritid. Når han er med oss, har han behov for å trekke seg tilbake for seg selv en god del, uten at det skal være på et soverom. En lofthem, slik som beskrevet med tilhørende soverom, vil på en god måte dekke et slikt behov, samtidig som økningen av takvinkel på 3 grader er marginal.

Bebyggelsen i området har blandet takvinkler og takform, og dette bygget vil passe godt inn, uten å framstå avvikende og uharmonisk i forhold til øvrig bebyggelse. Vi mener at bestemmelsen om 27 grader ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å tillate 30 graders takvinkel på bygget, og at fordelene gir en bedre løsning for oss, og at evt. ulemper vil være uten betydning eller svært små for naboer og evt. gjenboere. For 2 gjenboere vil ikke bygget være synlig, og det er tettvekst granskog mellom vår eiendom og gjenboere som ligger ca. 40 meter i vestlig retning.



Illustrasjonen viser forskjellen på 27 og 30 grader. Utvendig vil det ikke være vesentlig forskjell på 27 og 30 grader. 30 graders takvinkel vil gi et bygg som er 25 cm høyere enn ved 27 grader.

2. Gesimshøyde

Hensynet bak bestemmelsen i reguleringsbestemmelsene er her å sikre en enhetlig og harmonisk bygningsmasse i området, og forhindre ukontrollert oppføring av høye bygg som forringer det estetiske inntrykket.

I punkt 1.3. i reguleringsbestemmelsene er maksimal gesimshøyde 3,5 m. På hyttas fulle bredde og på det som oppfattes som hoveddelen av hytta, er gesimshøyde langt under tillatt høyde da den er på 2,8 m. Stue er trukket ut 1,8 m. fra hoveddel på bygget i 4 meters bredde, og dette uttrekket har en gesimshøyde på 3,6 m. Dette gir godt lys og god romfølelse på hems, da det innvendig i stue i 1. etg. er åpen himling i denne delen. Den begrensede delen som har 10 cm høyere gesimshøyde vil være mot ny veg og tunnelnedslag for nærmeste nabo (Nikolinaveien 14). For gjenboer vil det ikke være synlig. Fordelen er betydelig for bygget som helhet uten å sette reguleringsbestemmelsen vesentlig til side. Avviket fra reguleringsbestemmelsen ansees som marginal, med 10 cm overskridelse, samtidig som at hoveddel av bygget ligger 70 cm under tillatt gesimshøyde.

3. Arealformål - adkomstveg til eiendom fra Nikolinaveien

Det søkes om å anlegge adkomstveg til eiendommen over området som i arealdelen har formål som friluftsområde. Det vises til at denne tomten har en trafostasjon som nabobygg og denne begrenser muligheten til å anlegge adkomstveg i forhold til hva som er tilfelle på øvrige tomter i samme felt. Alternativet er en adkomstveg på tomtens eget areal, som vil gå parallelt med adkomstveg til nabohytte (GNR. 161 BNR. 160). Dette gir etter tiltakshavers oppfatning en større inngripen i område totalt sett, og vil prege området med større areal som bebygges med veg, enn det vil gjøre ved å anlegge adkomstvegen over en liten del av friluftsområdet slik det søkes om.

En ser ikke at reguleringsformålet friluftsområde blir vesentlig tilsidesatt ved å anlegge veg som skissert. Vegen vil berøre en svært begrenset del av friluftsområdet, og ligger helt i utkanten av området. Arealet for hele friluftsområdet er ca. 6425 m². Friluftsområdet vil fremdeles være tilgjengelig fra Nikolinaveien.

En ser heller ikke at det vil ha negativ betydning for helse, miljø, sikkerhet og jordvern, ved å anlegge veg over området.

Det vises også til grunneier Torbjørn Garten sin bekreftelse på at dispensasjon kan søkes på vegne av han, og hans uttalelser i forbindelse med landbruksformål. Bekreftelse fra Torbjørn Garten og situasjonskart som viser hvor adkomstveg ønskes anlagt vedlagt.

Oppsummert

De tilpasninger som er gjort og som marginalt går ut over reguleringsbestemmelsene er: 3 grader større takvinkel, 10 cm høyere gesimshøyde på begrenset del av bygget og en bedre adkomstveg til tomt som berører friluftsområdet i liten grad. Dette er samlet sett fordelaktig for alle parter. Samtidig som reguleringsbestemmelsene ikke er vesentlig tilsidesatt. Det vil heller ikke påvirke helse, sikkerhet, miljø og jordvern og gi tillatelse til tiltaket som omsøkt. Vi vil også hevde likebehandlingsprinsippet, da det er flere eiendommer i nærområdet hvor det er gitt dispensasjoner som omhandler forhold det søkes om. Ulempen ved å tillate dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene er at disse da etter hvert kan miste sin kraft. De endringene som nå omsøkes, er i realiteten ganske små. Vi anser ikke disse endringene til å være avgjørende for reguleringsbestemmelsenes fortsatte gyldighet og kraft. Tiltaket som helhet, med omsøkte endringer, vil fortsatt passe godt inn i området, både estetisk og funksjonelt, og gitte dispensasjoner vil ikke føre til en redusert estetisk opplevelse av området. Gitte dispensasjoner i dette tilfellet, vil ikke gi presedens for liknende saker senere, da dispensasjonsargumentene og vurderingen er knyttet konkret opp til hver enkelt sak. Hensynene bak bestemmelsen kan på bakgrunn av ovennevnte ikke sies å bli vesentlig tilsidesatt selv om det gis dispensasjoner fra bestemmelsene i denne saken. Man må også kunne si at fordelene ved å kunne gjøre omsøkte endringer er større enn ulempene. Videre vil skjønn og rimelighet tilsi at hensynene bak bestemmelsen ikke gjør seg gjeldende med full styrke i denne saken. For å få til en god og hensiktsmessig løsning i dette tilfellet, søkes det om dispensasjon fra gjeldende bestemmelser vedrørende maksimalt tillatt takvinkel (3 grader større enn tillatt), 10 cm høyere gesimshøyde på begrenset del, og adkomstveg som etter vårt skjønn gir en bedre helhetlig løsning. Vi håper Ørland kommune kan imøtekomme disse forhold.

Vennlig hilsen

Arild Schei og Birgit Høin Schei
Ansvarlig søker og tiltakshaver
Tlf: 979 67 360
Epost: h.schei@online.no

4 Vedlegg